

PARECER JURÍDICO

Parecer nº 389/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de um imóvel não residencial, localizado na Av. Francisco Caldeiras Castelo Branco, S/Nº, Quadra-46, Lote-10, 2º Setor, Município De Xinguara, Estado do Pará, para atender às necessidades operacionais da Defesa Civil.

REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 182/2025/PMX
Inexigibilidade nº 057/2025/PMX

1. DO RELATÓRIO

Cuida-se da análise jurídica do Processo Administrativo nº 182/2025/PMX, Inexigibilidade de Licitação nº 057/2025/PMX, instaurado pela Secretaria Municipal de Administração do Município de Xinguara/PA, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que tem por objeto a locação de imóvel não residencial localizado na Avenida Francisco Caldeiras Castelo Branco, s/nº, Quadra 46, Lote 10, 2º Setor, Município de Xinguara/PA, destinado ao armazenamento de suprimentos da Defesa Civil.

O procedimento foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD nº 078/2025-SEMAD;
- b) Proposta de Preços;
- c) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- d) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- e) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- f) Documentos Pessoais do Contratado;
- g) Documentos de Regularidade da Contratada;
- h) Documentação comprobatória da propriedade imóvel;
- i) Cotações com Estimativas de Preços;
- j) Declaração de Previsão Orçamentária;

- k) Declaração de Adequação Orçamentária;
- l) Termo de Autuação;
- m) Portaria de nomeação da Agente de Contratação e Equipe de Apoio;
- n) Requisitos de Habilitação;
- o) Termo de Inexigibilidade;
- p) Minuta do Contrato.

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado ser a opção mais vantajosa para a Administração.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso em exame, ficou demonstrada a inviabilidade de competição, uma vez que não há imóvel público disponível que atenda às necessidades operacionais da Defesa Civil, conforme certificado pela Secretaria Municipal de Administração. O imóvel localizado na Avenida Francisco Caldeiras Castelo Branco, reúne as condições estruturais, de localização e acessibilidade adequadas para o armazenamento de cestas básicas, água potável e demais suprimentos utilizados nas ações emergenciais.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A Secretaria Municipal de Administração, por meio do Documento de Formalização da Demanda nº 078/2025-SEMAD, demonstrou a necessidade da locação do imóvel, justificando que o espaço será destinado ao armazenamento estratégico de suprimentos e materiais utilizados pela Defesa Civil Municipal em suas ações de prevenção, mitigação e resposta a situações emergenciais.

A Defesa Civil desempenha papel essencial no sistema de proteção social e de gestão de riscos do Município, atuando na linha de frente de ocorrências. Nessas circunstâncias, a existência de uma estrutura física adequada para o armazenamento, conservação e pronta disponibilização de insumos é necessário para assegurar eficiência e agilidade na atuação pública, evitando prejuízos materiais.

O documento de origem administrativa enfatiza que não há atualmente, no âmbito da estrutura pública municipal, imóvel próprio que reúna as condições técnicas e logísticas exigidas para o desempenho dessa função. A locação, portanto, surge como medida viável e economicamente razoável para garantir a operacionalização das atividades da Defesa Civil, uma vez que o imóvel identificado apresenta localização estratégica, com fácil acesso às vias urbanas principais e proximidade das rotas de transporte e distribuição de suprimentos, fatores que favorecem a rapidez de resposta em situações de emergência.

Além disso, o imóvel apresenta características estruturais compatíveis com as exigências do serviço, dispondo de área construída ampla e livre para circulação, permitindo a organização racional de estoques, o manuseio seguro de cargas e o abrigo de veículos, equipamentos e utensílios de uso operacional, conforme previsto no plano de atuação da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil.

2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor

O imóvel foi avaliado por engenheiro civil, mediante o método comparativo de dados de mercado, que concluiu pela compatibilidade do valor proposto de R\$ 3.850,00 (três mil e oitocentos e cinquenta reais) mensais, atestando que o valor praticado está dentro da média de mercado.

A área total do terreno é de aproximadamente 450 m², com 420 m² de área construída, em boas condições estruturais, conforme inspeção visual, sendo adequado para o fim proposto.

O valor global do contrato, correspondente a 12 meses, perfaz R\$ 46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais), conforme demonstrado na cotação e avaliação anexadas, não havendo indícios de sobrepreço.

2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada e da Necessidade de Complementação Fiscal

O contratado apresentou documentação de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, conforme exigências previstas nos Arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021. A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, e foram anexadas as declarações pertinentes à Lei de Responsabilidade Fiscal, demonstrando conformidade orçamentária e financeira.

O Sr. EDSON DOS SANTOS ARANTES SPENCIERE, proprietário do imóvel objeto da locação, apresentou a documentação exigida para a contratação direta, compreendendo: CPF e comprovante de endereço atualizados; Comprovação de propriedade do imóvel; Certidões Negativas da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (tributos federais e dívida ativa da União); Certidões de Regularidade Fiscal Estadual (tributária e não tributária) expedidas pela SEFA/PA; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT); Certidões Negativas de registros

junto à Controladoria-Geral da União (CEIS/CNEP/CEPIM); Certidão Negativa de Inidoneidade do Tribunal de Contas da União (TCU); Certidão Negativa de Condenação por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNJ).

Observa-se, contudo, que a certidão de regularidade fiscal municipal não foi apresentada até o momento. Trata-se de documento indispensável à verificação integral da regularidade fiscal do contratado, conforme o disposto no art. 68, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser juntado aos autos antes da formalização do contrato.

Nesse ponto, consigno expressamente a ressalva de que a contratação somente deverá ocorrer mediante a juntada da referida certidão municipal, condição necessária para a completa instrução processual e observância do princípio da legalidade.

Ressalto, entretanto, que o presente parecer é emitido de forma favorável à regularidade jurídica do procedimento, por razão de economia processual e diante da comprovação de todos os demais requisitos legais, condicionando-se a efetiva assinatura contratual à apresentação do documento faltante.

Assim, a ausência momentânea da certidão municipal não inviabiliza o prosseguimento do processo até esta fase, mas impede a celebração do contrato até que se comprove, documentalmente, a inexistência de débitos tributários do contratado perante o Município de Xinguara.

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente. Houve ainda a devida

declaração de adequação orçamentária e financeira, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

3. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que o Processo Administrativo nº 182/2025/PMX – Inexigibilidade de Licitação nº 057/2025/PMX, referente à locação de imóvel destinado ao depósito da Defesa Civil do Município de Xinguara/PA, **encontra-se regularmente instruído**, atendendo aos requisitos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para locação de imóveis cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que comprovada a compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Restaram devidamente demonstradas a necessidade e relevância da contratação, a inviabilidade de competição, a adequação do valor locatício com base em laudo técnico de avaliação, e a presença das condições orçamentárias e financeiras exigidas pela legislação vigente.

Consigno, contudo, **ressalva expressa de que a contratação somente poderá ser formalizada após a juntada da certidão de regularidade fiscal municipal do contratado**, documento essencial para o atendimento integral às exigências dos arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, o parecer é **favorável à continuidade do procedimento** e à celebração do contrato, **condicionando-se, entretanto, a assinatura do instrumento contratual à apresentação da referida certidão municipal**, de modo a garantir plena segurança jurídica ao ato administrativo e observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 27 de outubro de 2025.

Nilson José de Souto Júnior

Assessor Jurídico em Licitações

OAB/PA nº 16.534

Contrato Administrativo nº 009/2025

